



Valide aqui  
este documento

# REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO

AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR

certidao-0606

2310085/0127

Onr

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

359385

FICHA

1

## 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

09 de maio de 2011.

**IMÓVEL** Casa 8 do Bloco 31 do prédio em construção situado na Estrada Cabuçu de Baixo nº 900, na freguesia de Guaratiba, com direito a 1 vaga de garagem situada no pavimento térreo localizada na frente da casa e correspondente fração ideal de 0,001995 para casa e de 0,000114 para a vaga do respectivo terreno, que mede em sua totalidade 120,00m de largura, 360,00m de um lado e 350,00m pelo outro, confrontando de um lado com terreno de Flávio dos Santos, pelo outro com terreno de Benedito Barbosa e nos fundos com propriedade de Montenegro. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0817168-8 (MP) CL 01521-4. **PROPRIETÁRIO:** SPE ESTRADA CABUÇU DE BAIXO INCORPORAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ 09.476.626/0001-43, que adquiriu através de permuta celebrada com Antônio Fernandes Henriques e sua mulher, pela escritura de 13/01/09 do 4º Ofício de Niterói-RJ, livro 959, fl. 191, registrada em 08/10/09 com o nº 10 na matrícula 38121. **INDICADOR REAL:** Nº 319829 à fl. 114 do livro 4-FE. Rio de Janeiro, 09 de maio de 2011. -----  
O Oficial *Aun*

00359385

Av - 1 **USO:** Consta registrado em 08/10/09 com o nº 12 na matrícula 38121, o **USO** de área distando 154,63m pelo lado direito a partir do muro frontal do imóvel nº222, da Estrada Cabuçu, (lote 2 do PAL 14012), medindo: 38,86m de lado, paralelo ao alinhamento da entrada, por 35,78m de profundidade, instituída por SPE ESTRADA CABUÇU DE BAIXO INCORPORAÇÕES LTDA, em favor do imóvel situado na Estrada Cabuçu de Baixo, lote 1 do PAL 14012, objeto da matrícula 171698, constituído através da escritura de 16/09/09, do 15º Ofício, livro 2256, fl. 54. Rio de Janeiro, 09 de maio de 2011. -----  
O Oficial *Aun*

Av - 2 **USO:** Consta registrado em 08/10/09 com o nº 14 na matrícula 171698, o **USO**, constituído através de escritura de Segue no verso



Validé aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR

2310085/0127

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

359385

FICHA

1

VERSO

16/09/09, do 15º Ofício, livro 2256, fl. 54. Rio de Janeiro, 09 de maio de 2011. -----

O Oficial Ciurus

AV - 3 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 19/11/09 com o nº 15 na matrícula 38121 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** integrante do Programa Minha Casa Minha Vida, instituído pela Lei 11977 de 07/07/09, pelo requerimento de 10/08/09, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize 60% das unidades e que o empreendimento terá 482 vagas de garagem situadas no pavimento térreo. Rio de Janeiro, 09 de maio de 2011. -----

O Oficial Ciurus

AV - 4 **OBRIGAÇÕES:** Pelo requerimento de 04/04/11, prenotado em 08/04/11 com o nº 1356636 à fl. 14 do livro 1-HE, instruído pela certidão nº 083612 de 31/03/11 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada as **OBRIGAÇÕES** assumidas por SPE ESTRADA CABUÇU DE BAIXO INCORPORAÇÕES LTDA perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar a Estrada do Cabuçu de Baixo, em toda a sua largura, na extensão de 290,00m, correspondente à dimensão da testada do terreno até a Rua Sebastião José de Oliveira (Entomologista), conforme PAA 11.884, de acordo com o despacho de 02/02/11 da U/CGPE/CLH, à fl. 63. As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, que aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/70) e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. A inadimplência da obrigação assumida, importará na não concessão de "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos Segue na ficha 2

(R) 1 ato  
livro 2256 fl. 54



Validé aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR

2310085/0127

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

359385

FICHA

2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

continuação da ficha 1

logradouros em questão. Rio de Janeiro, 09 de maio de 2011.  
O Oficial Aur

AV - 5 **AFETAÇÃO:** Foi hoje averbada, com o nº 17 na matrícula 38121, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento. Rio de Janeiro, 01 de junho de 2011. -----  
O Oficial Aur

AV - 6 **HIPOTECA:** Consta registrado com o número 4 na matrícula 351186, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por SPE ESTRADA CABUÇU DE BAIXO INCORPORAÇÕES LTDA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, pelo valor de R\$20.642.945,00 (neste valor incluído outros imóveis) a ser paga em 24 meses a contar do 1º mês subsequente ao término da obra definido no Cronograma Físico-Financeiro e de Desembolso do empreendimento, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título, através do instrumento particular de 30/12/09, prenotado em 09/04/10 com o nº 1290210 à fl. 24v do livro 1-GU. Rio de Janeiro, 18 de julho de 2011.-----  
O Oficial Aur

AV - 7 **RETIFICAÇÃO:** Pelo requerimento de 08/04/10, prenotado em 17/03/11 com o nº 1352022 à fl. 148 do livro 1-HD, e de acordo com Memorial Descritivo de 17/05/10 assinado pelo arquiteto CARLOS GARCIA DA FONSECA, CREA/RJ 1998102861 e planta, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** característicos e confrontações do imóvel, que passam a ser os seguintes: o terreno mede 119,57m de frente, 117,15m de fundos; à esquerda 357,06m em 3 segmentos de 313,27m mais 36,65m mais

Segue no verso

(R) 1 ato  
REGISTRO GTE



Validé aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFICIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR

2310085/0127

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

359385

FICHA

2

VERSO

7,14m e a direita 367,00m em 5 segmentos de 9,10m mais 105,87m mais 82,67m mais 126,36m mais 43,00m, confrontando a esquerda com o lote 1 do PAL 14012 da Estrada Cabuçu de Baixo de propriedade da SPE Estrada Cabuçu de Baixo Incorporações Ltda e com o nº 222 da Estrada Cabuçu de Baixo de propriedade de Antonio José de Lima, à direita com o nº 338 Sítio Três Irmãos da Estrada Cabuçu de Baixo de propriedade de Orlando Mendes Ricci e nos fundos com o nº 1435 da Estrada do Magarça (Condomínio Residencial Colinas da Magarça). Rio de Janeiro, 18 de agosto de 2011. -----  
O Oficial *[Assinatura]*

AV - 8

(R) 1 ato  
RTF71246 FNU

**CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 24/01/12, prenotado em 31/05/12 com o nº 1441384 à fl. 61 do livro 1-HP, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 6 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 14 de junho de 2012.-----  
O Oficial *[Assinatura]*

R - 9

(R) 1 ato  
RTF71247 KLG

**COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 8, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por SPE ESTRADA CABUÇU DE BAIXO INCORPORACÕES LTDA em favor de JOSIMAR DE OLIVEIRA ROSA, sacerdote ou membro seita religiosa, identidade do DETRAN/RJ 071490957, CPF 879.094.307-44 e sua mulher MARIA NAZARE DA CRUZ ROSA, do lar, identidade da SSP/GO 4211508, CPF 834.531.057-53, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes nesta cidade, pelo valor de R\$108.000,00, a ser integralizado com recursos próprios no valor de R\$9.039,26, com utilização do saldo de conta vinculada ao **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** na forma de desconto no valor de R\$2.067,00 e com financiamento no valor de R\$96.893,74. O pagamento do Segue na ficha 3



Validé aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR

2310085/0127

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

359385

FICHA

3

CNM: 089425.2.0359385-83

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
continuação da ficha 2

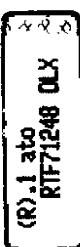
imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 1679095. Rio de Janeiro, 14 de junho de 2012.

O Oficial

*Alema*

R - 10 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 8, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por JOSIMAR DE OLIVEIRA ROSA e sua mulher MARIA NAZARE DA CRUZ ROSA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R\$96.893,74, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$108.000,00 para o leilão público. Rio de Janeiro, 14 de junho de 2012.

O Oficial



*Aura*

AV - 11 **REMANESCENTE:** Em virtude do registro 20 de doação de área na matrícula nº 38121, fica averbado o **REMANESCENTE** do imóvel, que passou a ser o seguinte: 119,53m de frente em dois segmentos de 31,74m, mais 87,79m; 117,15m de fundo; 357,90m à direita em 4 segmentos de: 43,00m, mais 126,36m, mais 82,67m, mais 105,87m; 349,92m à esquerda em 3 segmentos de: 282,69m, mais 30,58m, mais 36,65m. Rio de Janeiro, 10 de julho de 2024.

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

AV - 12 **DESMEMBRAMENTO:** Foi hoje averbado com o nº 22 na matrícula 38121, através requerimento de 24/03/24, prenotado em 24/05/24 com o nº 2194775 à fl.172v do livro 1-MN, instruído pela certidão nº 75/0020/2024 de 25/01/24 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico e planta, o **DESMEMBRAMENTO** do terreno, Segue no verso



Validé aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFICIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR

2310085/0127

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

359385

FICHA

3 VERSO

CNM: 089425.2.0359385-83

aprovado em 04/09/14 e revalidado em 26/12/23, passando o imóvel a ser designado por **LOTE 1 do PAL 48507** medindo em sua totalidade - 87,79m de frente; 117,15m de fundo; 357,90m à direita em quatro segmentos de: 105,87m, mais 82,67m, mais 126,36m, mais 43,00m; 380,97m à esquerda em três segmentos de: 66,53m, mais 31,75m, mais 282,69m; confrontando à direita com propriedade de Benedito Barbosa ou sucessores, à esquerda parte com área destinada a Escola do PAL 48507 de propriedade do Município do Rio de Janeiro e parte com propriedade de Flavio dos Santos ou sucessores e nos fundos com propriedade de Montenegro ou sucessores. Rio de Janeiro, 10 de julho de 2024.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

AV - 13

**CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 23 na matrícula 38121, instruída pela certidão nº 25/0374/2024 de 22/07/24 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico e Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 22/07/24. Rio de Janeiro, 07 de agosto de 2024.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

AV - 14

**CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 26/07/24, prenotado em 26/07/24 com o nº 2206855 à fl. 7, do livro 1-MP, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 07 de agosto de 2024.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EETR37884 OWY

Segue na ficha 4



Validé aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR

2310085/0127

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

359385

FICHA

4

CNM: 089425.2.0359385-83  
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 3

AV - 15

**INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 17/07/2025, prenotado em 18/07/2025 com o nº 2275703 à fl. 82v do livro 1-MZ, atualizado pelo requerimento datado de 07/08/2025, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 19/08/2025, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciantes JOSIMAR DE OLIVEIRA ROSA e sua mulher MARIA NAZARE DA CRUZ ROSA, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 03/10/2025, 06/10/2025 e 07/10/2025, através da Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme disposto no Provimento CGJ nº 56/2018, feita por solicitação do fiduciário realizada em 02/10/2025 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, tendo sido o e-mail enviado na forma do §4º-B do artigo antes citado, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da terceira e última publicação do Edital, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 10. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$ 185.094,14. Rio de Janeiro, 05 de novembro de 2025.

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EFAI86364 FER

AV - 16

**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 22/12/2025, prenotado em 23/12/2025 com o nº 2310085 a fl. 118 do livro 1-ND, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, anteriormente qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover o leilão público do imóvel dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que os Segue no verso



Validar aqui  
este documento

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônica  
**EFBA17870 ORZ**

Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR

2310085/0127

CNM: 089425.2.0359385-83

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

359385

FICHA

4

VERSO

fiduciante JOSIMAR DE OLIVEIRA ROSA e sua mulher MARIA NAZARÉ DA CRUZ ROSA, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº15, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi isento de acordo com Base Legal: Lei nº 2.277/94, art. 8, par. único, I (com redação dada pela Lei nº 3.335/2001) pela guia nº2901854 emitida em 05/12/2025. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$120.583,10. Rio de Janeiro, 07 de janeiro de 2026.

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

**EFBA15912 IAO**

AV - 17    **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 16 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 10 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$96.893,74. Rio de Janeiro, 07 de janeiro de 2026.

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

**EFBA15913 PYF**

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 6.015 de 1973.  
Rio de Janeiro, 07 de janeiro de 2026.